

Sygn. akt I.Ca 489/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2018r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Krzysztof Derda (spr.)
Sędziowie:	SO Małgorzata Szostak- Szydłowska SO Alicja Wiśniewska
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. O.

przeciwko A. B. i H. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda R. O. od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 7 listopada 2017 r. sygn. akt I C 1115/17

I. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanych A. B. i H. B. solidarnie na rzecz powoda R. O. kwotę 7000 zł (siedem tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31.03.2017 r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanych A. B. i H. B. solidarnie na rzecz powoda R. O. kwotę 2167 zł ( dwa tysiące sto sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1817 zł (jeden tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem I instancji.

III. Zasądza od pozwanych A. B. i H. B. solidarnie na rzecz powoda R. O. kwotę 1250 zł (jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II instancji.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Małgorzata Szostak Szydłowska SSO Alicja Wiśniewska

Sygn. akt I.Ca 489/17

## UZASADNIENIE

Powód R. O. wystąpił przeciwko A. T. i H. małż. B. z pozwem o zapłatę kwoty 7.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu (tj. od dnia 31 marca 2017 roku) do dnia zapłaty. Domagał się również

zasądzenia solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swe żądanie powód podał, iż w dniu 5 sierpnia 2013 roku strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Ł., obejmującej działkę o powierzchni ok. 0,5 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Umowa sprzedaży miała być zawarta w formie aktu notarialnego w okresie do 2 lat po uprzednim geodezyjnym ustaleniu powierzchni działki, ustaleniu warunków umowy sprzedaży i zapłaceniu ceny nabycia lub rezygnacji z tej sprzedaży. Na poczet ceny powód zapłacił zaliczkę w kwocie 7.000,00 zł. W grudniu 2013 roku zapłacił zaś kolejną zaliczkę w kwocie 6.000,00 zł. Umowa sprzedaży nie doszła do skutku z winy pozwanych, ponieważ uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej, zażądali od powoda zapłaty wyższej ceny sprzedaży niż pierwotnie strony ustnie uzgodniły. Pozwani nie oddali też powodowi oryginału jednego egzemplarza umowy z dnia 05 sierpnia 2013 roku. Powód złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa dotyczącego ukrywania dokumentów i wyłudzenia pieniędzy, lecz prawomocnie odmówiono wszczęcia dochodzenia. W dniu 06 marca 2017 roku powód odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży i zażądał zwrotu zaliczki ponieważ nie został osiągnięty cel, dla którego została ona przekazana pozwany (zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości), co jednak nie nastąpiło. Powód podnosił też, że zawarta w dniu 05 sierpnia 2013 roku umowa nie zawierała istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Wystąpienie z niniejszym pozwem stało się więc konieczne i uzasadnione, przy czym powód dochodzi zwrotu zaliczki w kwocie 7.000,00 zł, zastrzegając sobie możliwość dochodzenia kolejnej zaliczki w odrębnym postępowaniu.

Nakazem zapłaty z dnia 20 kwietnia 2017 roku w sprawie sygn. akt I.Nc.723/17 Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Suwałkach uwzględnił żądanie pozwu w całości. Od orzeczenia powyższego pozwani A. B. i H. B. w przepisany terminie wnieśli sprzeciw, zaskarżając je w całości i domagając się oddalenia powództwa.

Uzasadniając swe stanowisko w sprawie pozwani podali, że w ich ocenie umowa przedwstępna z dnia 5 sierpnia 2013 roku wraz z oświadczeniem z grudnia 2013 roku była wiążąca, albowiem została sporządzona na piśmie oraz zawierała termin i rodzaj umowy, która ma być zawarta. W przypadku niewywiązania się z tej umowy uiszczona przez powoda zaliczka miała ulec przepadkowi na ich rzecz. Otrzymana zaliczka została przez pozwanych zużyta na życie codzienne, opłaty i sprawy związane z gospodarstwem, nie doszło więc do ich bezpodstawnego wzbogacenia. Pozwani zaprzeczyli także, aby kiedykolwiek zażądali wyższej ceny za nieruchomość niż określona w umowie przedwstępnej. Końcowo podnieśli zaś zarzut przedawnienia, gdyż roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta (wyrok SO w Łomży z dnia 05.09.2013r., sygn. akt I.Ca.64/13).

Sąd Rejonowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 7 listopada 2017 r. wydanym w sprawie I C 1115/17 oddalił powództwo.

Z ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy wynika, iż R. O. w dniu 5 sierpnia 2013 roku zawarł z A. T. i H. małż. B. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Ł., zabudowanej budynkiem mieszkalnym–glinianym, wymagającym kapitalnego remontu, obejmującej działkę o powierzchni ok. 0,5 ha (pastwisko przylegające do w/w obiektu), do ustalenia której potrzebna jest pomiarowa decyzja geodety. Akt notarialny miał być sporządzony po całkowitej spłacie w czasie maksymalnym dwóch lat. Przy zawieraniu umowy R. O. uiścił zaliczkę w kwocie 7.000,00 zł. Następnie w grudniu 2013 roku A. B. i R. O. zawarli dodatkowo oświadczenie w nawiązaniu do opisanej powyżej umowy, w którym wskazano, iż całkowita cena nieruchomości ma wynosić 40.000,00-43.000,00 zł i winna być uiszczona w czasie maksymalnym do 2 lat od dnia zawarcia umowy z dnia 5 sierpnia 2013 roku, tj. do dnia 5 sierpnia 2015 roku. Podnosili również, że niewywiązanie się z umowy przedwstępnej w powyższym terminie spowoduje, że zaliczka nie będzie podlegać zwrotowi. Strony ustaliły, że zaliczka wówczas przepada. Przy podpisywaniu powyższego orzeczenia R. O. na poczet umowy uiścił kolejną zaliczkę w wysokości 6.000,00 zł. Do wydzielenia geodezyjnego działki, która miała być przedmiotem umowy sprzedaży, ani do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło.

R. O. pismem z dnia 23 września 2016 roku wezwał A. T. i H. małż. B. do zapłaty kwoty 13.000,00 zł tytułem uiszczonej zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. 9, która to sprzedaż nie doszła ostatecznie do skutku w

terminie 7 dni od otrzymania pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądowego postępowania cywilnego. Z kolei pismem z dnia 6 marca 2017 roku R. O. odstąpił od umowy przedwstępnej z dnia 5 sierpnia 2013 roku z przyczyn leżących po stronie sprzedających i ponownie wezwał ich do niezwłocznego zwrotu zapłaconych przez niego zaliczek w łącznej kwocie 13.000,00 zł w terminie nie dłuższym niż 3 dni od otrzymania niniejszego oświadczenia pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Oba wezwania pozostały bezskuteczne.

W dniu 2 grudnia 2016 roku R. O. złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa dotyczącego ukrywania dokumentów i wyłudzenia pieniędzy, lecz postanowieniem z dnia 30 grudnia 2016 roku odmówiono wszczęcia dochodzenia w sprawie zaistniałego w dniu 5 sierpnia 2013 roku zdarzenia w postaci doprowadzenia w/w do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem przy zawarciu umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży nieruchomości, w wyniku czego pokrzywdzony poniósł straty w kwocie 13.000,00 zł (czyn z art. 286 § 1 kk) oraz w sprawie zaistniałego w okresie 5.08.2013r.-01.12.2016r. ukrywania dokumentów zawarcia umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży nieruchomości oraz pokwitowań wpłaconych zaliczek na szkodę R. O. (czyn z art. 276 kk) wobec braku znamion czynu zabronionego. Orzeczenie powyższe zostało utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Rejonowego w Suwałkach II Wydział Karny z dnia 09 lutego 2017 roku w sprawie sygn. akt II.Kp.58/17.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę faktyczną pozwu w sprawie niniejszej stanowiła umowa przedwstępna z dnia 5 sierpnia 2013 roku, doprecyzowana oświadczeniem z grudnia 2013 roku, a dotycząca sprzedaży przez pozwanych na rzecz powoda nieruchomości położonej w miejscowości Ł., zabudowanej budynkiem mieszkalnym-glinianym, wymagającym kapitalnego remontu, obejmującej działkę o powierzchni ok. 0,5 ha (pastwisko przylegające do w/w obiektu), po jej ostatecznym ustaleniu decyzją geodety, za cenę 40.000,00-43.000,00 zł, która winna być uiszczona w czasie maksymalnym do 2 lat od dnia zawarcia umowy, a jej całkowita spłata będzie stanowić podstawę do sporządzenia aktu notarialnego. Samo zawarcie umowy przez strony uznać należało za niewątpliwie. Jej kopia została bowiem załączona do pozwu, zaś kopia oświadczenia - do sprzeciwów pozwanych, a prawdziwość tych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy nie miał przy tym żadnych wątpliwości, iż dokumenty powyższe stanowią umowę przedwstępną nabycia nieruchomości i zawierają jej wszystkie niezbędne elementy określone w art. 389 kc. Umowa zawarta przez strony w niniejszej sprawie określała bowiem umowę jaka ma być zawarta (umowa sprzedaży), jej przedmiot (nieruchomość w Ł. o powierzchni ok. 0,5 ha (ustalona ostatecznie wg decyzji geodety) zabudowana domem mieszkalnym-glinianym), cenę za jaką nabycie miało nastąpić oraz termin w ciągu którego zapłata ceny miała nastąpić i umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Przy zawieraniu przedmiotowej umowy przedwstępnej powód uścił na rzecz pozwanych zaliczkę na poczet ceny nabycia (a nie zadatek) w łącznej kwocie 13.000,00 zł, która – zgodnie z oświadczeniem z grudnia 2013 roku – w przypadku nie wywiązania się z umowy przedwstępnej w określonym terminie miała nie podlegać zwrotowi. Strony ustaliły bowiem, że zaliczka wówczas przepada.

Zaliczka jest to zapłata świadczenia pieniężnego – jeszcze zanim dłużnik wykona swoje zobowiązanie. W przeciwieństwie do zadatku, daje się ją na poczet świadczenia. Przepisy kodeksu cywilnego nie regulują skutków przekazania zaliczki, lecz została ona ukształtowana na potrzeby obrotu gospodarczego, zaś konsekwencje związane z jej wręczeniem stanowią przede wszystkim dorobek literatury i orzecznictwa. Do zaliczki zazwyczaj nie stosuje się zasad obowiązujących przy zadatku tj. przypadku zadatku lub obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości. Zaliczka w przypadku wykonania umowy zostaje zaliczona na poczet zapłaty ceny. Jeżeli nie dojdzie do umowy przyrzeczonej, zaliczka jest zwracana kupującemu. W przeciwieństwie do zadatku nie pełni ona bowiem funkcji odszkodowawczej.

W razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne (por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 roku, sygn. akt II CK 116/03, LEX nr

453645). Podstawą prawną takiego roszczenia jest zatem przepis art. 410 § 2 kc zgodnie z którego treścią świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej, nie wchodzi w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. kc). W związku z powyższym przedawnia się ono z upływem 10-letniego terminu ogólnego dla roszczeń między osobami fizycznymi określonego w art. 118 kc.

Poza sporem w sprawie niniejszej pozostawał fakt, że do dnia 5 sierpnia 2015 roku, ani też do dnia dzisiejszego, całkowita zapłata ceny nie nastąpiła i umowa przyrzeczona nie została zawarta.

Z przedstawionych powyżej rozważań wynika więc, że zaliczka powinna zostać zwrócona, lecz strony w zawartej przez siebie umowie przedwstępnej postanowiły inaczej, a mianowicie, iż przepada ona wówczas na rzecz pozwanych. Postanowienie takie było dopuszczalne w ramach swobody kształtowania treści zobowiązaniowych stosunków prawnych przez ich strony przewidzianej w art. 353<sup>1</sup> kc, gdyż żadna z nich nie była przedsiębiorcą, a zastrzeżenie przepadku zaliczki w przypadku odstąpienia od umowy przez konsumenta jest traktowane jako klauzula abuzywana (nieodzwolona) jedynie w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem.

Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe w celu ustalenia dlaczego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powód podnosił, że nastąpiło to z winy pozwanych. Przy czym początkowo wskazywał, iż zażądali wyższej ceny niż wskazana w umowie przedwstępnej, a następnie – że nie doprowadzili do wytyczenia działki przez geodetę. Z kolei pozwani podawali, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy powoda, który nie uścił ceny na nieruchomości w określonym terminie, którego to z resztą fakt R. O. nie kwestionował.

Sąd przyznał rację pozwany. Powód nie był bowiem w stanie udowodnić, że A. T. i H. małż. B. istotnie dążyli do podniesienia już ustalonej ceny. W zeznaniach świadków przesłuchanych na tę okoliczność w osobach rodziców powoda występują zbyt duże rozbieżności. T. O. twierdziła, że pozwani zażądali 70.000,00-80.000,00 zł, zaś K. O. – że podwyższyli cenę jedynie o 3.000,00-4.000,00 zł. Z kolei sam powód podawał, że nowa cena to miało być 60.000,00 zł. Z uwagi na znaczne różnice w przedstawionych wersjach Sąd nie podzielił zeznań powyższych świadków, uznając, że są one niewiarygodne i nie mogą stanowić podstawy dla dokonywania ustaleń w przedmiotowej sprawie. Oceny tej nie mogły zmienić zeznania H. Z. i S. K., którzy całą sytuację znali jedynie z relacji powoda i jego rodziców.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie zasługiwało także na uznanie twierdzenie powoda, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, gdyż pozwani nie doprowadzili do wytyczenia działki. W szczególności budzi wątpliwości fakt, iż powód powołał się na powyższe dopiero na ostatniej rozprawie podczas przesłuchania w charakterze strony. Wcześniej wspominał jedynie o podwyższeniu ceny. Z kolei z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, iż wytyczenie działki miało nastąpić wspólnie przez obie strony i właśnie z uwagi na brak wcześniejszego wytyczenia cena w umowie przedwstępnej została określona w widełkach, w zależności od tego jaki ostatecznie obszar będzie miała sprzedawana działka. Ponadto zasady doświadczenia życiowego i logicznego myślenia wskazują na to, iż to nabywca nieruchomości winien najbardziej interesować się jej wytyczeniem i zabiegać o dokonanie tej czynności, czego jednak powód nie uczynił.

Reasumując, Sąd uznał, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda, który nie uścił ceny za nieruchomość w określonym terminie, a więc zgodnie z umową przedwstępną dotychczas uiszczone zaliczki uległy przepadkowi na rzecz pozwanych. Stąd też wywiedzione przez niego powództwo winno podlegać oddaleniu w całości.

Powód R. O. zaskarżył powyższy wyrok w całości, zarzucając temu wyrokowi :

## I. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, t.j.:

1) art. 233 k.p.c. poprzez wydanie wyroku bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało oddaleniem powództwa, w szczególności pominięcie okoliczności, że:

- pozwani w terminie przewidzianym w umowie przedwstępnej nie wyrażali wobec powoda woli złożenia odpowiedniego oświadczenia woli (uchylali się) dotyczącej zawarcia umowy przyrzeczonej, o czym świadczą zeznania pozwanych i świadka S. K. (2),

- pozwani zaniechali przygotowanie nieruchomości do zawarcia umowy przyrzeczonej, polegającej na wydzieleniu geodezyjnym działki (nie zlecieli geodecie wydzielenia działki), nie podjęli żadnych w tym zakresie czynności,

- pozwani zmienili warunki umowy przyrzeczonej, dotyczące ceny sprzedaży, żądając wyższej ceny sprzedaży (zamiast ok.40.000,00 zł, żądali ok.60.000,00 zł),

- pozwani nie wyznaczyli terminu i miejsca zawarcia umowy przyrzeczonej,

- pozwani dokonali zmiany przedmiotu sprzedaży (zostały rozebrane deski z elewacji domu i poddasza,

- zapis w umowie z grudnia 2013r. dotyczący przepadku zaliczki nie mógł być karą umowną, bowiem w wyroku z dnia 31 marca 2004 roku (III CK 446/02, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, iż „kara umowna może być zastrzeżona tylko w odniesieniu do świadczenia niepieniężnego, którym jest w umowie przedwstępnej złożenie oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej”.

- powód w dniu 6 marca 2017r. odstąpił od umowy przedwstępnej, a pozwani w postępowaniu nie podważyli ważności odstąpienia od umowy, nie mogli więc powoływać się na zapis umowny dotyczący przepadku zaliczki, a powód miał prawo żądania zwrotu tego co świadczył,

- zapis o zapłacie całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy przyrzeczonej, obligował powoda do zapłaty ceny sprzedaży w okresie 2 lat od sporządzenia umowy przedwstępnej, po spełnieniu w okresie 2 lat od sporządzenia umowy przedwstępnej przez pozwanych nałożonych na nich obowiązków, tj. przygotowanie nieruchomości pod względem faktycznym i prawnym (przygotowanie nieruchomości do wydania - art.535 k.c. poprzez m.in.. wydzielenie, i okazanie geodezyjne działki, przygotowanie niezbędnych dokumentów do sprzedaży, przedłożenie powodowi projektu umowy sprzedaży, ustalenie terminu i miejsca sporządzenia aktu notarialnego),

- powód nie mógł zapłacić ceny sprzedaży w okresie 2 lat od zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ nieruchomość nie była przygotowana do sprzedaży (nie można skutecznie zawrzeć umowy przyrzeczonej w przypadku niespełnienia się jednej z przesłanek, od których zależy ważność zamierzonego przez strony kontraktu (zgodnie z treścią uzasadnienia do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1998 roku (I CKN 683/97, «OSP» 1/1999, poz. 8),

## II. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

1) art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie, polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia w postaci zaliczki na poczet ceny sprzedaży, ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia (condictio ob causam datorum) w postaci realizacji umowy przyrzeczonej, nie powstał z powodu niezapłacenia przez powoda całej ceny sprzedaży w okresie 2 lat od sporządzenia umowy przedwstępnej, pomimo nie wykonania obowiązków przez pozwanych,

2) art. 494 k.c., poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy doszło do skutecznego odstąpienia powoda od umowy przedwstępnej, co skutkowało prawem powoda do roszczenia względem pozwanych o zwrot uiszczonej pozwanym zaliczki,

3) art. 353 k.c., poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że nieruchomości w okresie 2 lat od sporządzenia umowy przedwstępnej przygotowana była przez pozwanych do sprzedaży,

4) art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że strony mogły w umowie przedwstępnej ustalić przepadek zaliczki, w przypadku nie zapłacenia przez powoda całej ceny sprzedaży, w sytuacji, gdy m.in. kara umowna może być zastrzeżona tylko w odniesieniu do świadczenia niepieniężnego,

5) art. 6 k.c. poprzez błędnie ustalenie przez Sąd I instancji rozkładu ciężaru dowodu w znaczeniu materialnym, tj. okoliczności, które każda ze stron była zobowiązana udowodnić, poprzez przyjęcie, że pozwani nie musieli udowodnić, że byli gotowi do sporządzenia umowy przyrzeczonej i wydania nieruchomości.

III. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, a polegający na:

a) przyjęciu, że do sprzedaży nie doszło z winy powoda,

b) przyjęciu, że powód był odpowiedzialny za nieprzygotowanie nieruchomości do sprzedaży.

W oparciu o te zarzuty powód wniósł o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa,

2) zasądzenie kosztów procesu za obie instancje od pozwanych na rzecz powoda według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie

3) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

4) zasądzenie kosztów procesu za obie instancje od pozwanych na rzecz powoda według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja była uzasadniona.

Ustalenia dokonane przez Sąd I instancji w znacznej części były prawidłowe, dlatego zostały uznane przez Sąd II Instancji za własne.

Zasadniczym błędem dokonany przez Sąd I instancji było uchylenie się oceny jaki charakter ma zastrzeżenie przepadek zaliczki w umowie przedwstępnej i czy w przedmiotowej sprawie doszło do zastrzeżenia kary umownej na wypadek niespełnienia świadczenia o charakterze pieniężnym.

Z aneksu do umowy przedwstępnej (zwanego Oświadczeniem) z dnia 5 sierpnia 2013 r. wynika, iż przepadek zaliczki przewidziano jedynie na wypadek niewywiązania się przez powoda z obowiązku uiszczenia całej ceny nabycia w ciągu dwóch lat. Wprowadzono zatem do umowy zastrzeżenie kary umownej na wypadek niespełnienia świadczenia o charakterze pieniężnym.

Pamiętać należy, że gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 KC). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy. Gdy strona zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej nie zawarła umowy przyrzeczonej z przyczyny, za którą ponosi odpowiedzialność, a strona uprawniona nie może (art. 390 § 2 KC) lub nie chce dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, aktualizuje się sankcja odszkodowawcza: odpowiedzialność strony zobowiązanej w granicach tzw. ujemnego interesu umowy (art. 390 § 1 KC). **Zatrzymanie w takim przypadku przez stronę uprawnioną otrzymanej zaliczki mogłoby wchodzić w grę jedynie w razie zastrzeżenia w umowie przedwstępnej**

**stosownej klauzuli o charakterze kary umownej**- wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 marca 2004 r. II CK 116/03.

Pamiętać jednak należy, że kara umowna może być zastrzeżona tylko w odniesieniu do świadczenia niepieniężnego (art. 483 § 1 KC), którym jest w umowie przedwstępnej złożenie oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej - wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 31 marca 2004 r. III CK 446/02.

Uwzględniając wyraźne brzmienie art. 483 KC, nie może być wątpliwości co do tego, że powinność zapłaty kary umownej powstanie tylko w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego (zob. A. Szwaja, Kara, s. 41), a tego zastrzeżenia nie można zmienić wolą stron (zob. M. Piekarski, w: Komentarz KC, t. 2, 1972, s. 1185).

Zastrzeżenie kary umownej za niewykonanie zobowiązania pieniężnego narusza jej naturę i powoduje nieważność postanowienia umowy, w którym taką karę zastrzeżono – wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - I Wydział Cywilny z dnia 3 czerwca 2016 r. I ACa 1195/15.

W przedmiotowej sprawie, dokonując wykładni oświadczeń woli stron, należało przyjąć, iż strony zamierzały wprowadzić do umowy przedwstępnej zastrzeżenie obowiązku zapłaty kary umownej (przepadku uiszczonej zaliczki) w przypadku niespełnienia przez powoda świadczenia o charakterze pieniężnym (zapłaty całej ceny w ciągu dwóch lat).

Ja wynika z cytowanego wyżej orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie sankcją wprowadzenia takiego zastrzeżenia jest nieważność tej części postanowienia umownego.

Jeżeli w umowie przedwstępnej przewidziano dokonanie przed zawarciem umowy przyrzeczonej zaliczek na poczet przyszłego świadczenia należnego na podstawie umowy przyrzeczonej albo dokonanie innych świadczeń związanych z przedmiotem umowy przyrzeczonej, nie powinna budzić wątpliwości możliwość pełnego rozliczenia się stron z tytułu tych zaliczek lub innych świadczeń, gdy niedoszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Rozliczenia te mogą się opierać w zależności od okoliczności sprawy na różnych podstawach prawnych. Nie znajdzie natomiast do tych rozliczeń zastosowania ograniczenie odpowiedzialności odszkodowawczej za niewykonanie umowy przedwstępnej do tzw. ujemnego interesu umowy, w obawie przed którym odrzucana bywa nieraz, błędnie, kwalifikacja omawianych umów jako umów przedwstępnych- wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 3 marca 2017 r. I CSK 157/16.

Zatem gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 KC).

Wobec przyjęcia, że postanowienia umowy przedwstępnej w części przewidującej przepadek zaliczki były nieważne rozważanie pozostałych zarzutów apelacyjnych było bezprzedmiotowe.

Podstawę formalną rozstrzygnięcia Sądu II instancji stanowił przepis art. 386 § 1 kpc.

O kosztach procesu przed Sądem I instancji orzeczono na podstawie przepisu art. 98 kpc w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 265), a przed Sądem II instancji na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 10 ust. 1 tegoż rozporządzenia.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Małgorzata Szostak- Szydłowska SSO Alicja Wiśniewska